

3 nieruchomości, 4 działki i plan budowy 16 budynków jednorodzinnych

# Połączenie i podział: jaki wzrost wartości?

Procedura z art. 98b ugn nie jest częsta, a niewątpliwie określenie w jej wyniku opłaty adiacenckiej to kwestia dość skomplikowana i rzadko podejmowana. Warto się więc jej ponownie bliżej przyjrzeć.

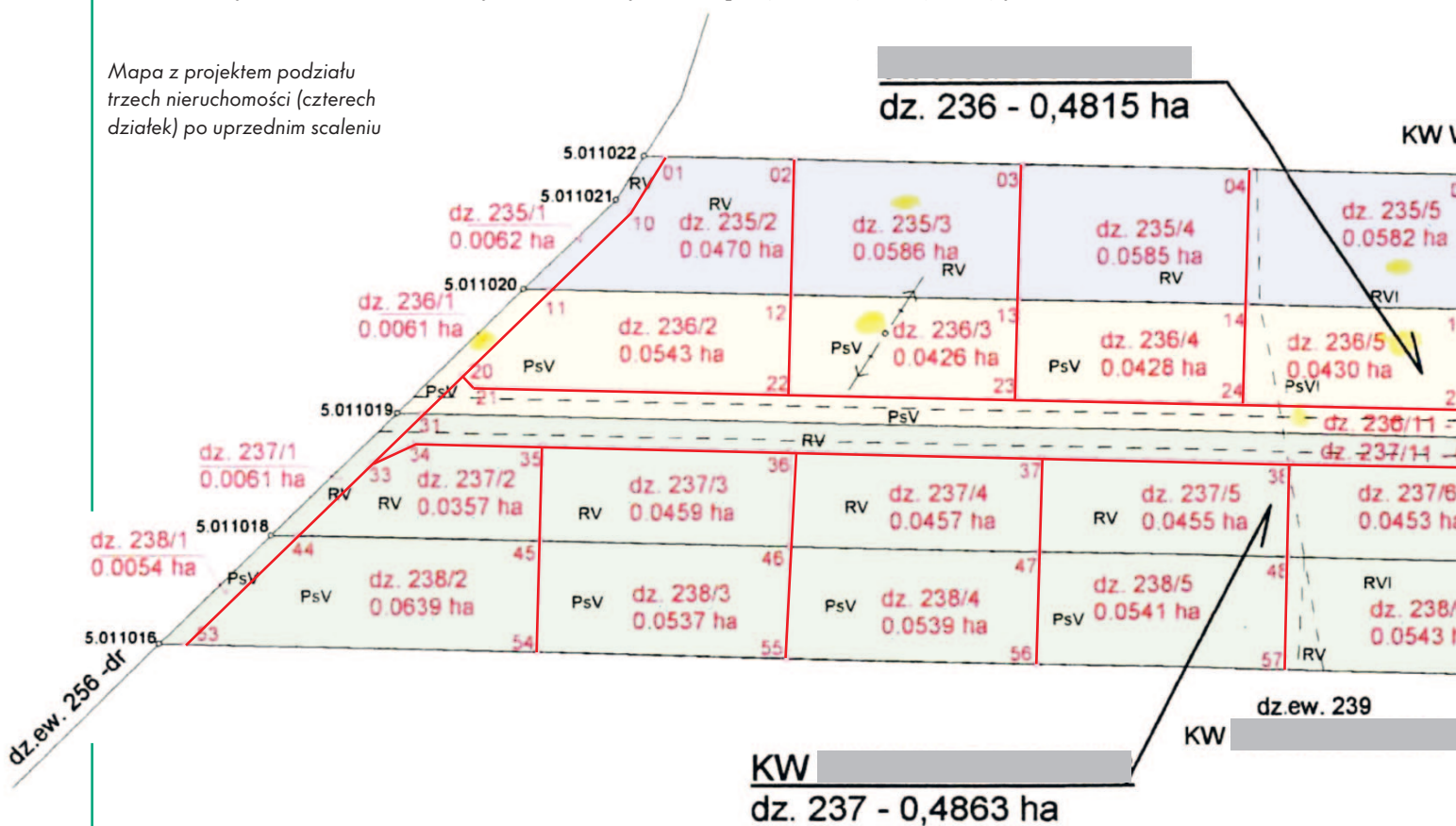
**Magdalena Durzyńska**

**S**amorządowe Kolegium Odwoławcze w Warszawie (dalej jako organ/SKO) utrzymało w mocy decyzję burmistrza o ustaleniu jednorazowej opłaty adiacenckiej w wysokości 132 538,20 zł z ty-

tułu wzrostu wartości nieruchomości uregulowanych w trzech księgach wieczystych oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków (EGiB) odpowiednio jako działki nr 235, 236 oraz 237 i 238 na skutek dokonanego ich podziału zatwierdzonego ostateczną decyzją burmistrza. Według treści decyzji ww. opłatę zobowiązani są

uiścić poszczególni właściciele nieruchomości: X w kwocie 33 311,61 zł za udział wynoszący 47975/190880, Y w kwocie 33 325,49 zł za udział wynoszący 47995/190880, ZA w kwocie 32 950,55 zł za udział wynoszący 47455/190880 i ZB w kwocie 32 950,55 zł za udział wynoszący 47455/190880.

Mapa z projektem podziału trzech nieruchomości (czterech działek) po uprzednim scaleniu



## • Warunki podziału

Jak podało SKO, w 2018 roku decyzją zatwierdzono projekt podziału kilku sąsiadujących ze sobą nieruchomości:

- Nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr 235 na następujące działki ew.:
  1. działkę nr 235/1 i 235/10 przeznaczone pod drogi wewnętrzne,
  2. działkę nr 235/2 do połączenia z działką nr 236/2,
  3. działki o nr od 235/3 do 235/9 analogicznie jak w p. 2 (patrz mapa).

- Nieruchomości oznaczonej w EGiB jako działka ewidencyjna nr 236 na następujące działki ew.:
  1. działki nr 236/1, 236/10 i 236/11 przeznaczone pod drogi wewnętrzne,
  2. działkę nr 236/2 do połączenia z działką nr 235/2,
  3. działki o nr od 236/3 do 236/9 analogicznie jak w p. 2.

- Nieruchomości oznaczonej w EGiB jako działki ewidencyjne nr 237 i nr 238, dla których prowadzona była jedna księga wieczysta, na następujące działki ew.:

1. działki nr 237/1, 237/10 i 237/11 przeznaczone pod drogi wewnętrzne,
2. działkę nr 237/2 do połączenia z działką nr 238/2,
3. działki o nr od 237/3 do 237/9 analogicznie jak w p. 2.

- Nieruchomości oznaczonej w EGiB jako działki ewidencyjne nr 237 i nr 238, dla których prowadzona była jedna księga wieczysta, na następujące działki ew.:

1. działki nr 237/1, 237/10 i 237/11 przeznaczone pod drogi wewnętrzne,
2. działkę nr 237/2 do połączenia z działką nr 238/2,
3. działki o nr od 237/3 do 237/9 analogicznie jak w p. 2,
4. działki nr 238/1 i 238/10 przeznaczone pod drogi wewnętrzne,

5. działkę nr 238/2 do połączenia z działką nr 237/2,

6. działki o nr od 238/3 do 238/9 analogicznie jak w p. 5.

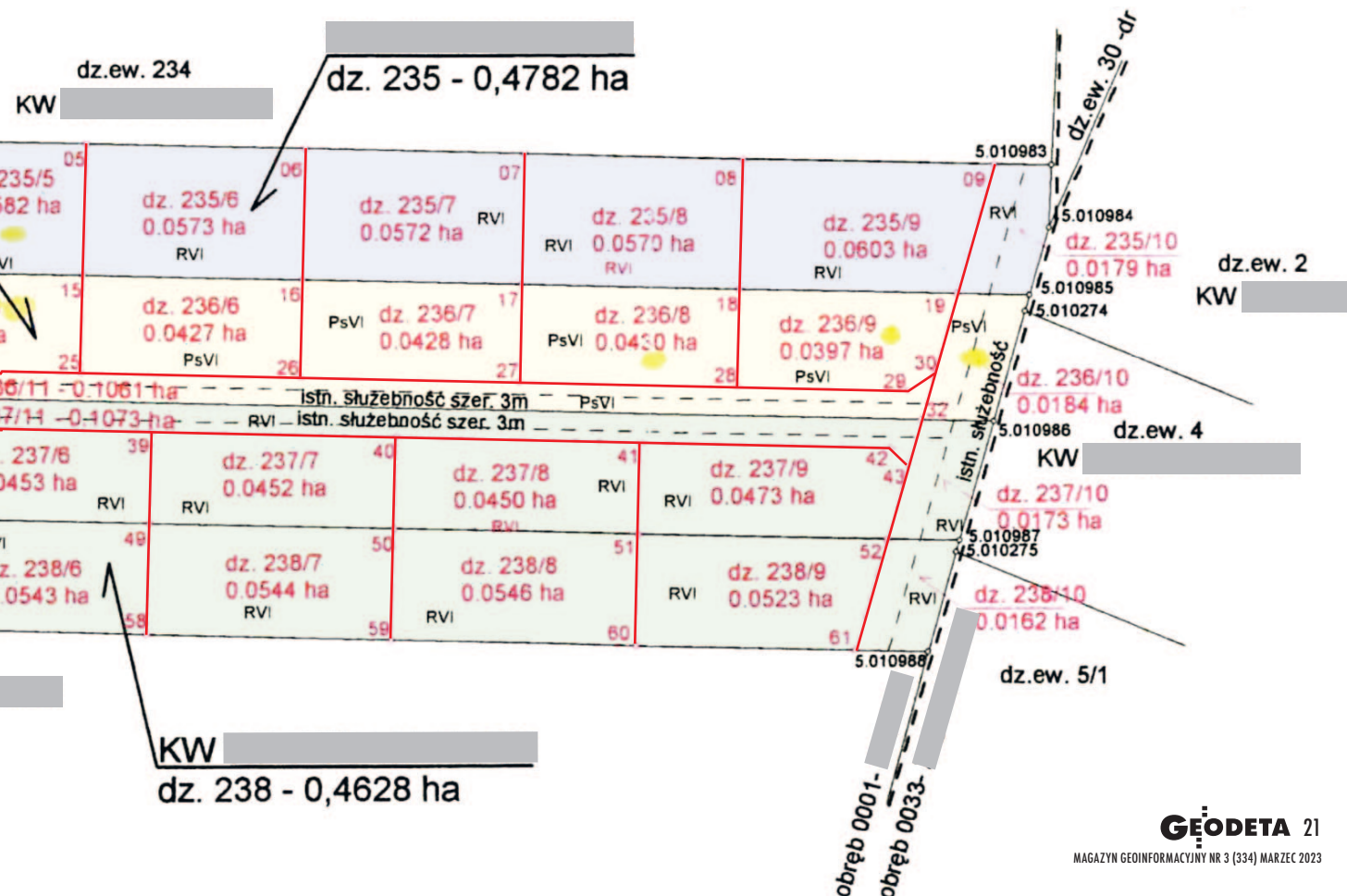
Podział został zatwierdzony pod warunkiem, że: projektowana działka nr 235/2 utworzy jedną działkę gruntu z projektowaną działką nr 236/2, działka nr 235/3 utworzy jedną działkę z działką nr 236/3 i dalej analogicznie oraz przy zachowaniu warunku, że w przypadku zbywania działek gruntu utworzonych z projektowanych działek nr 235/2 i 236/2, nr 235/3 i 236/3, nr 235/4 i 236/4, nr 235/5 i 236/5, nr 235/6 i 236/6, nr 235/7 i 236/7, nr 235/8 i 236/8, nr 235/9 i 236/9 na działkach nr 235/1, 236/1, 237/1, 238/1, 236/11, 237/11, 235/10, 236/10, 237/10, 238/10 przeznaczonych pod drogi wewnętrzne winna być ustanowiona służebność drogowa zapewniająca wydziałanym działkom dostęp do drogi publicznej. Za spełnienie tego warunku uznano również sprzedaż wydziałanych działek gruntu wraz ze sprzedażą udziału w prawie do działki stanowiącej drogę wewnętrzną.

Podział zastrzegł jednocześnie, że w przypadku zbywania działek gruntu utworzonych z projektowanych działek nr 237/2 i 238/2, nr 237/3 i 238/3, nr 237/4 i 238/4, nr 237/5 i 238/5, nr 237/6 i 238/6, nr 237/7 i 238/7, nr 237/8 i 238/8, nr 237/9 i 238/9 na działkach nr 235/1, 236/1, 237/1, 238/1, 236/11 i 237/11, 235/10,

236/10, 237/10, 238/10 przeznaczonych pod drogi wewnętrzne winna być ustanowiona służebność drogowa zapewniająca wydziałanym działkom dostęp do drogi publicznej. W uzasadnieniu decyzji podziałowej wskazano, że nieruchomości podlegające podziałowi (stanowiące działki ewidencyjne nr 235, 236, 237 i 238) nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, nie została podjęta uchwała o przystąpieniu do sporządzenia MPZP oraz że dla tego terenu nie ma obowiązku jego sporządzenia. Projekt podziału nieruchomości został opracowany zgodnie z warunkami określonymi w decyzji burmistrza o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacyjną na terenie ww. działek.

## • Wycena rzeczoznawcy

Po wszczęciu w czerwcu 2020 roku postępowania ws. ustalenia opłaty adiacenckiej rzeczoznawca majątkowy sporządził operat szacunkowy określający wartość rynkową prawa własności nieruchomości gruntowej przed i po podziale. Z operatu wynika, że wartość nieruchomości przed podziałem wynosiła 1 350 858 zł, a po podziale 1 792 652 zł. Różnica wynosi zatem 441 794 zł, a opłata adiacencka stano-





wiąca 30% tej różnicy – 132 538,20 zł. Samorządowe Kolegium Odwoławcze przytoczyło też § 56 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (DzU z 2021 r. poz. 555, dalej jako rozporządzenie) i uznało, że ww. operat szacunkowy spełnia warunki określone w tym przepisie. W operacie biegły określił przedmiot i cel wyceny, podstawę formalną wyceny oraz źródła danych o nieruchomości, opisał stan nieruchomości przed i po podziale oraz wskazał jej przeznaczenie planistyczne; przytoczył przepisy, na podstawie których dokonał wyceny.

Następnie organ opisał sposób i zasady wyceny oraz zakres dat, z których korzystał biegły, stosując metodę korygowania ceny średniej (§ 4 pkt 4 rozporządzenia). Dla nieruchomości w stanie przed podziałem rzeczoznawca przyjął transakcje z okresu 3 lat poprzedzających datę wyceny (z uwagi na ograniczoną ich liczbę o powierzchni w granicach 2500– 9000 m kw.). Natomiast dla nieruchomości w stanie po podziale (charakteryzujących się parametrami zbliżonymi dla typowych działek budowlanych na rynku lokalnym z terenów o podobnym stopniu zainwestowania i rozwoju o powierzchniach od ok. 500 do 1300 m kw.) biegły wykorzystał transakcje z ostatnich 2 lat.

Do oszacowania wartości rynkowej nieruchomości po podziale biegły zastosował podejście porównawcze, a w podejściu tym metodę korygowania ceny średniej. Ze zbioru 38 transakcji kupna sprzedaży nieruchomości gruntowych niezabudowanych wyselekcjonował 20 transakcji nieruchomości gruntowymi niezabudowanymi o „małych” powierzchniach, największa działka miała 1324 m kw., a najmniejsza – 556 m kw. Biegły określił cenę minimalną metra kwadratowego (54,01 zł), maksymalną (174,13 zł) i średnią (124,86 zł). Dla potrzeb wyceny gruntu po podziale określił cechy rynkowe wpływające na wartość nieruchomości: położenie – lokalizacja ogólna (25%), lokalizacja szczegółowa – bezpośrednio sąsiedztwo (15%), potencjał i możliwości inwestycyjne (25%), uzbrojenie terenu – dostępność mediów (10%), warunki dojazdu (15%), powierzchnia i kształt działki (10%).

Następnie rzeczoznawca obliczył zakres współczynników korygujących dla każdej z cech oraz wartość współczynników korygujących dla poszczególnych nieruchomości, po czym obliczył wartość rynkową prawa własności wycenia-

nych działek w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Z analizy operatu szacunkowego wynika, że po podziale nieruchomości wzrosła ocena dla cechy „powierzchnia i kształt działki”, co przełożyło się na wzrost wartości nieruchomości po podziale.

Osobno rzeczoznawca przeprowadził wycenę działek wydzielonych pod drogi wewnętrzne (235/1, 235/10, 236/1, 236/10, 236/11, 237/1, 237/10, 237/11, 238/1 i 238/10) na kwotę 53,50 zł/m kw. w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi uwzględniającymi różnicę w poszczególnych cechach tych nieruchomości. Cena ta mieści się w przedziale między ceną minimalną (50 zł) i maksymalną (120 zł) za metr kwadratowy. Wartość rynkowa prawa własności działek drogowych wyniosła w sumie 164 245 zł.

## • W ocenie SKO

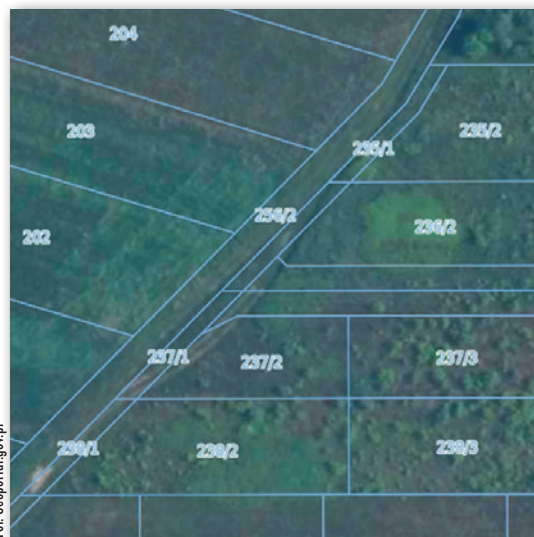
Odnosząc się do zarzutu nieadekwatności przedmiotów wyceny (tj. działek powstałych na skutek podziału, a nie dopiero jej późniejszej zamiany dokonanej aktami notarialnymi), SKO podało, że podział nieruchomości stanowiących działki ew. nr 235, 236, 237 i 238 został zatwierdzony przez burmistrza – przy zachowaniu określonych w decyzji podziałowej warunków. Jednym z nich było to, że wydzielane działki ewidencyjne: nr 235/2 do 235/9 przeznaczone są do połączenia odpowiednio z działkami nr 236/3 do 236/9; działki nr 236/2 do 236/9 przeznaczone są do połączenia odpowiednio z działkami nr 235/2 do 235/9; działki nr 237/2 do 237/9 przeznaczone są do połączenia odpowiednio z działkami nr 238/2 do 238/9, działki nr 238/2 do 238/9 przeznaczone są do połączenia odpowiednio z działkami nr 237/2 do 237/9 oraz że działki przeznaczone do połączenia utworzą jedną działkę gruntu, a także że w terminie nie dłuższym niż 6 miesięcy od dnia, w którym decyzja zatwierdzająca podział stała się ostateczna, strony dokonają przeniesienia prawa własności między sobą tak, aby utworzyły one jedną działkę gruntu zgodnie z powyższymi warunkami.

W ocenie SKO w tej sytuacji podnoszony przez strony zarzut, że rzeczoznawca – po podziale – powinien wyliczać każdą z nowo powstałych działek z osobna, a nie jako połączone całości, nie zasługiwał na uwzględnienie. Organ podał, że żadna z nowo wydzielonych działek nie może stanowić przedmio-

tu samodzielnego obrotu i zagospodarowania, co wynika z decyzji podziałowej, a ponadto zaznaczył, że art. 98a ust. 1b zd. trzecie ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (DzU z 2021r., poz. 1899, dalej jako *ugn*) przewiduje przyjęcie wartości nieruchomości po podziale jako sumy wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania wchodzących w skład nieruchomości podlegającej podziałowi. W dalszej kolejności organ odniósł się do pozostałych zarzutów odwołania, jednak ich szersze przytaczanie w tym miejscu jest bezprzedmiotowe.

## • Sprawa idzie do WSA

Właściciele dzielonych nieruchomości zarzucili SKO naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 98a ust. 1 *ugn* – poprzez jego błędną wykładnię, a co za tym idzie, błędne podejście do sposobu ustalania wzrostu wartości nieruchomości po jej podziale jako sumy wartości poszczególnych działek, a ponadto rażące naruszenie przepisów postępowania. Ich zdaniem ustalenie wartości nieruchomości podzielonej jako sumy wartości poszczególnych działek nie odzwierciedla skali wzrostu jej wartości po podziale. Wskazali oni, że przed-



Źródło: Geoportals.gov.pl

miotem operatu jest bowiem określenie wartości nieruchomości, którego to pojęcia nie należy utożsamiać z pojęciem poszczególnych działek ewidencyjnych, jako że *ugn* rozróżnia te dwa pojęcia. Według skarżących uwadze organów zarówno pierwszej, jak i drugiej instancji umknęło, że nieruchomości po podziale miały analogiczną powierzchnię jak przed podziałem, taką samą lokalizację, taki sam dostęp (bądź jego brak) do infrastruktury, a zatem błędem jest eks-

ponowanie jako cechy porównawczej powierzchni gruntu w celu wykazania wzrostu wartości nieruchomości po podziale. Zakwestionowali zatem ustalenie wartości nieruchomości po podziale jako sumy wartości poszczególnych działek, a także uznanie, że mają one charakter budowlany.

## Moim zdaniem

**W** tym przypadku opłata adiacencka nie była związana z typowym podziałem nieruchomości prowadzonym w ramach art. 96 ust. 1 *ugn*, lecz została ustalona wskutek procedury przewidzianej w art. 98b *ugn*. Stanowi on, że właściciele nieruchomości ukształtowanych w sposób uniemożliwiający ich racjonalne zagospodarowanie mogą złożyć zgodny wniosek o ich połączenie i ponowny podział na działki gruntu, jeżeli przysługują im jednolite prawa do tych nieruchomości. Do wniosku należy dołączyć, złożone w formie aktu notarialnego, zobowiązanie do dokonania zamiany działek. Następnie podziału nieruchomości dokonuje się pod warunkiem, że właściciele dokonają, w drodze zamiany, wzajemnego przeniesienia praw do części ich nieruchomości, które weszły w skład no-

Mamy tu do czynienia z połączeniem (i podziałem) trzech wieczystoksięgowych nieruchomości składających się łącznie z czterech długich i wąskich działek ewidencyjnych, które po połączeniu stworzyły jedną „gospodarczą” całość, a następnie zostały podzielone w taki sposób, by umożliwić ich racjonalne wykorzystanie poprzez realizację decyzji o warunkach zabudowy – określającej możliwość budowy na tym gruncie 16 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Nie był to zatem typowy podział nieruchomości, bo w procedurze nie brała udziału jedna nieruchomość, lecz trzy nieruchomości wieczystoksięgowe (a cztery działki ewidencyjne) stanowiące własność (współwłasność) różnych osób fizycznych. Finalnie w wyniku połączenia i podziału powstało kilkanaście działek budowlanych połączonych z mniejszych i węższych działek powstałych z podziału działek stanowiących pierwotną własność kilkorga właścicieli.

### ● Powierzchnia ta sama, ale inna konfiguracja

Jeśli chodzi o finalną wycenę na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej, zasadne było dokonanie wyceny każ-

tem trafny zarzut co do tego, że przed podziałem i po podziale powierzchnia nieruchomości była identyczna i że to nieruchomości w rozumieniu art. 46 § 1 kc powinny być przedmiotem wyceny. Istotnie, powierzchnia nieruchomości wieczystoksięgowych nie uległa zmianie wskutek samego podziału geodezyjnego. Jednak, jak zasadnie wskazało SKO, był to podział dokonany pod pewnymi warunkami i zmierzał do utworzenia z kilku wąskich i niemożliwych do zagospodarowania działek wielu nowych regularnych działek budowlanych. Powierzchnie tych działek budowlanych (połączonych z kilku mniejszych) mają istotny wpływ na wynik sprawy, gdyż finalnie składają się na nowe nieruchomości w rozumieniu przepisów kc.

Dokonana w 2017 r. nowelizacja przepisów *ugn* rozwiązała wątpliwości istniejące uprzednio w orzecznictwie sądowoadministracyjnym. Aktualnie zgodnie z jednoznacznym brzmieniem art. 98a ust. 1b zd. 3 *ugn* w zw. z art. 98b ust. 2 *ugn* na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej wartość nieruchomości po podziale przyjmuje się jako sumę wartości działek możliwych do samodzielnego zagospodarowania wchodzących w skład nieruchomości podlegającej podziałowi,



Jak widać na ortofotomapie z 2022 roku, budowlany charakter działek nie może budzić wątpliwości

wo wydzielonych działek gruntu. W razie nierównej wartości zamienianych części nieruchomości zastosowanie ma art. 15 *ugn*, który mówi, że w przypadku nierównej wartości zamienianych nieruchomości stosuje się dopłatę, której wysokość jest równa różnicy wartości zamienianych nieruchomości. W sprawach, o których mowa w art. 98b, na mocy ust. 2 stosuje się odpowiednio art. 93, art. 94, art. 96, art. 97 ust. 1–2, art. 98, art. 98a oraz art. 99 *ugn*.

dej z nowo powstałych (a „warunkowanych” precyzyjnie w decyzji zatwierdzającej podział) działek budowlanych połączonych każdorazowo z dwóch mniejszych działek. W wyniku tego podziału powstały typowe działki budowlane i działki przeznaczone pod drogi wewnętrzne dla zapewnienia warunków z art. 93 ust. 3 *ugn* stanowiącego, że każda nowo powstała w wyniku podziału działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej. Nie był za-

przy czym przepis ten ma w kontrolowanej sprawie zastosowanie odpowiednie – a więc stosuje się go z uwzględnieniem specyfiki procedury z art. 98b *ugn*.

### ● Każda działka z osobną

Moim zdaniem jednak istniejące przed połączeniem i podziałem nieruchomości wieczystoksięgowe powinny być przedmiotem wyceny każda z osobna – dla zobrazowania wartości każdej z tych trzech nieruchomości wieczys-



toksiegowych przed dokonaniem połączenia i podziału w trybie i na zasadach określonych w art. 98b *ugn*. Aby można było mówić, jaką korzyść uzyskał każdy z dotychczasowych właścicieli długich i wąskich działek (tzn. o ile wzrosła wartość ich dotychczasowej nieruchomości), należało wycenić je z osobna (bo miały różną konfigurację, powierzchnię i stanowiły własność różnych podmiotów), a następnie porównać areał powstały w wyniku podziału (tj. areał tworzący regularne działki budowlane i działki wydzielone pod drogi wewnętrzne) i „nałożyć” to na dotychczasowe działki łącznie.

Tymczasem organy dokonały wyceny „wyjściowej”, a więc sprzed dokonania podziału – zbiorczo trzech nieruchomości wieczystoksięgowych (o różnych powierzchniach i należących do różnych podmiotów) jako jednej całości – co wydaje się błędne metodologicznie, choć w efekcie, uwzględniając uwarunkowania ww. działek i przyjęte do porównania transakcje dotyczące nieruchomości o pow. od ok 2500 do 9000 m kw. – wycena 1 metra kwadratowego prawdopodobnie nie będzie znacznie odbiegała od tej już ustalonej w operacie szacunkowym. Jedyną zmianą będzie tu konfiguracja ww. nieruchomości, a więc wąski i trudny do zagospodarowania pas gruntu, a nie regularna duża nieruchomość o pow. ok. 1,9 ha. Różnice w arealach nowo powstałych działek w stosunku do dotychczas posiadanej powierzchni (zgodnie z art. 15 *ugn* w zw. z art. 98b ust. 3 *ugn*) właściciele wyrównują między sobą (sami decydując, kto, ile i jakie działki otrzyma). W związku z tym na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej konieczne jest (na przykładzie działki nr 236):

1) ustalenie, jaka była wartość jej 1 m kw. przed dokonaniem scalenia z działkami 235, 237 i 238;

2) dokonanie wyceny działek powstałych z połączenia i podziału (np. działki połączonej z działek nr 235/3 i 236/3) i następnie określenie wzrostu wartości nieruchomości każdego metra kw. przypadającego pierwotnie istniejącej działce nr 236 jako nieruchomości wyjściowej w stosunku do nowej działki połączonej z działki 235/3 i 236/3 [podobnie M. Durzyńska, „Podział i połączenie a opłata adiacencka”, *GEODETA* 3/2020].

Tymczasem organy dokonały określenia opłaty adiacenckiej w taki sposób, jakby wszyscy właściciele osobnych nieruchomości dysponowali przed scaleniem i podziałem niemalże identycznymi arealami gruntu, co w tej sprawie nie miało miejsca.

## • Kiedy aktualizacja operatu

Procedura z art. 98b *ugn* nie jest częsta, a niewątpliwie określenie w jej wyniku opłaty adiacenckiej to kwestia dość skomplikowana i rzadko podejmowana. W mojej ocenie błędnie dokonano tu wspólnej wyceny nieruchomości „wyjściowych”, a więc tych, które w ramach dyspozycji z art. 98b ust. 1 *ugn* zostały połączone, by następnie w wyniku podziału utworzyć nowe regularne działki gruntu przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Nie chodzi o zaniegowanie ustaleń operatu szacunkowego, zresztą na potrzeby ustalenia opłaty adiacenckiej nie podlega on aktualizacji, gdyż dotyczy wyceny dokonywanej na konkretną datę podziału, w tym przypadku na 2018 r. Wszelkie późniejsze zmiany na gruncie, w tym jego zabudowa czy zmiana przeznaczenia, ewentualne immisje itd. nie mają znaczenia dla wyniku wyceny na potrzeby sprawy dotyczącej wzrostu wartości nieruchomości powstałego wskutek podziału dokonanego w 2018 r., bo tylko stan nieruchomości i ceny z tej daty mają znaczenie w sprawie.

Art. 98a ust. 1b *ugn* należy traktować jako *lex specialis* w stosunku do art. 151 ust. 1 *ugn*, a więc przepisy dotyczące aktualizacji zawarte w art. 156 ust. 3 i 4 nie mają tu zastosowania, bo ceny nieruchomości z 2018 r. nie uległy zmianie w 2023 r., są to te same ceny, i wycena musi opierać się na transakcjach dokonanych w 2018 r., a nie na transakcjach aktualnych, a przy tym żadne zmiany uwarunkowań nie mają tu znaczenia. Przewidziana w art. 156 ust. 4 *ugn* aktualizacja operatu ma zaś znaczenie w sytuacji, gdy wycena dokonywana jest „na datę wyceny”; wówczas, istotnie, zmiany dokonujące się na nieruchomości czy np. wzrost lub spadek cen rynkowych – mogą mieć przełożenie na jej cenę „aktualną”, stąd mówi się o „aktualizacji operatu”. Jednak w sytuacji, gdy przepis szczególny jednoznacznie wskazuje na wymaganą datę wyceny nieruchomości (z okresu dotyczącego decyzji zatwierdzającej podział), a więc o dacie innej niż data sporządzenia operatu, to jego aktualizacja jest bezprzedmiotowa. Zaznaczam jednak, że w świetle przeważającej części orzecznictwa każdy operat należy aktualizować, choć moim zdaniem ten pogląd nie znajduje uzasadnienia.

## • Rozliczenie korzyści

Istotą problemu w tym przypadku nie była zatem wycena uwidoczniiona w operacie szacunkowym czy metodologia szacowania, lecz dokonanie matematycznego „rozliczenia” korzyści uzys-

kanych przez właścicieli nieruchomości biorących udział w procedurze określonej w art. 98b *ugn*. W stanie faktycznym sprawy, uwzględniając konfigurację i powierzchnię działek 235, 236 oraz łącznie 237 i 238, wyższa opłata powinna obciążać pierwotnych właścicieli działek 235 i 236, bo wzrost wartości ich nieruchomości wieczystoksięgowych jest niewątpliwie większy niż działek powstałych w porównaniu z pierwotną nieruchomością składającą się na działki nr 237 i 238.

Istotne jest zastrzeżenie, że pomiędzy różnicę w „otrzymanych” arealach gruntu właściciele nieruchomości dzielonych wyrównują na zasadzie art. 15 *ugn* (i jest to ich prywatna sprawa, jak tego dokonają i jak się rozliczą), natomiast tu istotą sprawy jest wskazanie przez organ administracji (na potrzeby daniny publicznej), o ile wzrosła wartość każdego metra kw. np. pierwotnie usytuowanej działki nr 236 w stosunku do wartości każdego metra każdej nowej regularnej działki, w skład której wchodzi część działki nr 236 (zarówno gdy chodzi o działki budowlane, jak i drogowe).

W sprawie nie powinno też budzić wątpliwości, że osobne pierwotne działki nr 235 i 236 jako nieruchomości podłużne i niemożliwe do zagospodarowania zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy miały przed scaleniem i podziałem mniejszą wartość niż wieczystoksięgową nieruchomość składającą się z działek nr 237 i 238. Organ nie uwzględnił tych aspektów ani specyfiki procedury z art. 98b *ugn* i decyzja zapadła – tak jakby od początku była to jedna nieruchomość składająca się z czterech działek. Oczywiście niezasadne są przy tym zarzuty co do tego, że sporne nieruchomości nie miały charakteru budowlanego. Decyzja o warunkach zabudowy zapadła w miejsce braku MPZP, a podział, jaki się dokonał, uwzględnił jej postanowienia. Wycena ww. działek jako budowlanych była więc trafna.

W orzecnictwie istnieje też pogląd, że opłatę adiacencką z tytułu podziału określonego w art. 98b *ugn* można nałożyć dopiero po dokonaniu stosownych umów zamiany – aktami notarialnymi. Nie podzielam tego stanowiska, *ugn* jednoznacznie mówi o dacie decyzji zatwierdzającej podział, z tą datą zresztą (z ostatecznością decyzji) przestają istnieć dotychczasowe działki i ich numeracja. Kwestia cywilistycznej realizacji decyzji przez właścicieli nieruchomości jest wtórna.

**Magdalena Durzyńska**

sędzia WSA w Warszawie (I Wydz.),  
doktor nauk prawnych, pracowała  
w Departamencie Katastru GUGiK